



León, 12 de enero de 2011

**Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León
Dirección General del Secretariado de la Junta y
Relaciones con las Cortes
Ilmo. Sr. Director General
Plaza de Castilla y León, 1
47071 - VALLADOLID**

Expediente: 20092400

Asunto: Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. Disconformidad con la valoración / Resolución

Centro directivo: Consejería de Hacienda

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número arriba indicado, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará V.I. la queja hacía alusión a la disconformidad con las liquidaciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados, practicadas por la administración al sujeto pasivo
XX con motivo de los documentos notariales de división horizontal, disolución de condominio y obra nueva.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a V.I. en solicitud de información correspondiente a la problemática que constituye el objeto de aquélla..

Del análisis tanto de la información facilitada en la presentación de la queja, como de la remitida por esa Administración autonómica se constatan los siguientes **hechos**:

1.- Escritura de División Horizontal y Disolución de Condominio.

Con fecha 26 de agosto de 2009 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y cónyuge otorgaron Escritura notarial de División Horizontal y Disolución de Condominio, autorizada ante Notario.



En la citada escritura autorizada se estableció el régimen de propiedad horizontal, para la finca urbana con referencia catastral XXXXXXXXXXXXXXXX,X (finca formada por una casa de 90 m² ubicada en un terreno de 551 m², que pertenecía en un 76,9% a XXXXXXXXXXXXXXXX y cónyuge, y en un 23,10% a XXXXXXXXXXXXXXXX), dividiéndose, en consecuencia, la finca en otras dos:

- Finca nº 1 descrita en la escritura como casa de 90 m², con anejo inseparable de un patio de 333m².
- Finca nº 2 descrita como parcela de terreno de 127 m² de superficie.

Declarada la división horizontal en la forma consignada, y solicitada su inscripción, se procedió, en la misma escritura, a la disolución del condominio existente, realizándose las siguientes adjudicaciones:

- A favor de XXXXXXXXXXXXX y su cónyuge, la finca nº 1 de la división horizontal.
- A favor de XXXXXXXXXXXXX, la finca nº 2 de la división horizontal.

2.- Escritura de Obra Nueva.

Con la misma fecha, XXXXXXXXXXXXX otorgó Escritura de Obra Nueva sobre la finca nº 2, sobre la que, en ese momento, ya se encontraba totalmente finalizada la construcción de una casa cuya edificación ocupaba 105 m².

3.- Autoliquidaciones.

A) Con fecha 16 de septiembre de 2009, se presentaron en la Oficina Liquidadora de Distrito Hipotecario de Nava del Rey las siguientes autoliquidaciones que dieron lugar al Expediente XXXXXXXXXXXXX:

- ATL XXXXXXXXXXXX. Actos Jurídicos Documentados. Concepto: disolución de comunidad; Sujeto pasivo: XXXXXXXX; Base Imponible: 8.000 euros; Tipo: 1%; Ingreso: 80 euros (por la parcela adjudicada).

- ATL XXXXXXXXXXXX. Actos Jurídicos Documentados. Concepto: disolución de comunidad; Sujeto pasivo: XXXXXXXXXXXX; Base Imponible: 80.000 euros; Tipo: 1%; Ingreso: 800 euros (por la parcela adjudicada, la cual incluía una vivienda).

- ATL XXXXXXXXXXXX. Actos Jurídicos Documentados. Concepto: división horizontal; Sujeto pasivo: XXXXXXXXXXXX; Base Imponible: 88.000 euros; Tipo: 1%; Ingreso: 880 euros (por la totalidad de la parcela, incluyendo la vivienda del punto anterior).



B) En la misma fecha, también se presentó en la referida Oficina Liquidadora la siguiente autoliquidación que dio lugar al Expediente XXXXXXXXXX:

- ATL XXXXXXXXXXXXXXXX. Concepto: obra nueva acabada; Sujeto pasivo: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Base Imponible: 60.000 euros; Tipo: 1%; Ingreso: 600 euros.

4.- Procedimientos de comprobación de valores.

Iniciados procedimientos de comprobación, la oficina gestora giró las siguientes propuestas de liquidación:

A) En relación con la escritura de División Horizontal y Disolución de condominio:

- Propuesta de liquidación nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, girada a nombre de XXXXXXXXXXXXX por la disolución de comunidad, como consecuencia de una comprobación de valores llevada a cabo por la oficina gestora mediante precios medios de mercado (PMM), resultando un valor comprobado de 157.931,33 euros. En la citada valoración se incluye la construcción existente en la parcela de terreno adjudicada al sujeto pasivo, cuya obra nueva se formalizó en escritura posterior (de la misma fecha), construcción que el contribuyente no había incluido.

- Propuesta de liquidación nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, girada a nombre de XXXXXXXXXXXXX por la división horizontal, como consecuencia de una comprobación de valores llevada a cabo por la oficina gestora mediante precios medios de mercado (PMM), resultando un valor comprobado de 179.991,09 euros. En la citada valoración se incluye la obra nueva existente en la parcela de terreno adjudicada a XXXXXXXXXXXXXXXX.

- Respecto a la autoliquidación presentada por XXXXXXXXXXXXXXXX por la disolución de comunidad, se aceptó el valor declarado.

B) En relación con la escritura de Obra Nueva:

- Propuesta de liquidación nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a nombre de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX por la obra nueva, como consecuencia de una comprobación de valores llevada a cabo por la oficina gestora mediante precios medios de mercado (PMM), con un valor comprobado de 111.143,15 euros.

Analizando detenidamente los hechos expuestos, así como la documentación existente, y con aplicación de la normativa vigente al respecto, procede realizar las siguientes **consideraciones:**



1.- Escritura de División Horizontal y Disolución de Condominio.

El examen de la referida escritura notarial suscita el análisis de dos cuestiones:

- a) La posible existencia de una duplicidad impositiva.
- b) El estudio de la Base Imponible del Tributo.

a) En cuanto a la posible duplicidad impositiva, examinando la escritura de División Horizontal y Disolución del Condominio otorgada, con fecha 26 de agosto de 2009, ante la Notario del Ilustre Colegio Notarial de Castilla y León, XXXXXXXXXXXXXXXX, se constata que en un solo acto jurídico, en un mismo documento, se llevó a cabo la división horizontal del inmueble descrito en la misma y la disolución del condominio con la adjudicación de las fincas resultantes a los comuneros, por lo que la cuestión a dirimir es: si en el caso de la división de un inmueble, procede tributar por esa operación, (en este caso de división horizontal), además de hacerlo por el cese del proindiviso.

La cuestión no es pacífica y ha sido tratada tanto en el ámbito administrativo, por la Dirección General de Tributos, y el Tribunal Económico-Administrativo Central, como en el judicial, por el Tribunal Supremo y distintos Tribunales Superiores de Justicia. Este tratamiento ha puesto de manifiesto la existencia de:

- una regla general con fundamento en el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (LITPyAJD), que establece el gravamen de cada una de las convenciones sujetas al impuesto, aunque concurren varias en un mismo documento,
- y una regla especial, aplicable cuando la división registral no constituye propiamente un acto autónomo e independiente, sino un acto accesorio, preparatorio e inexcusable del acto principal que es la disolución de la comunidad de bienes.

En este sentido, el Tribunal Supremo en sentencia de 12 de noviembre de 1998, ha establecido: *“Es cierto, como recoge el Acuerdo del Tribunal Económico-Administrativo Central objeto de revisión jurisdiccional, que la división horizontal no entraña desaparición de la situación de comunidad precedente e incluso -añadimos nosotros- se produce habitualmente por las Empresas promotoras y constructoras sin que exista ningún condominio, como preparación, mediante el documento público y la inscripción registral, de la posterior enajenación de las viviendas y locales del edificio y en tales casos, es decir cuando se trata de una escritura*



autónoma, está sujeta al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, pero cuando la división horizontal va seguida, sin solución de continuidad, por la adjudicación de los diferentes pisos y locales de manera individualizada a los miembros de la comunidad de propietarios titular proindiviso del edificio, no es más que un antecedente inexcusable de la división material de la cosa común, integrándose en la figura que la Ley invocada asimila a la disolución de sociedad.

En efecto, si resulta posible otorgar una escritura de división horizontal sin que se altere la titularidad común o exclusiva del inmueble, no lo es practicar la división material del edificio y adjudicar los pisos y locales a los comuneros sin haber realizado antes la división horizontal de los mismos y cuando ésta se produce en el mismo acto de la disolución de la sociedad a que legalmente se equipara la disolución del condominio, no puede gravarse por ambos conceptos”, (el subrayado es nuestro).

El criterio que el Tribunal Supremo sustenta en esta sentencia se fundamenta en otra del mismo Tribunal de fecha 4 de abril de 1977, en la cual, a su vez, se citan como antecedentes las sentencias de la misma Sala de 5 de marzo de 1973 y 18 de diciembre de 1974.

Esta doctrina del Tribunal Supremo fundamenta, entre otras, la Consulta nº 1446-01 de la Dirección General de Tributos, (Subdirección General de Impuestos Patrimoniales y Tasas y Precios Públicos), de 11 de Julio de 2001:

“Se trata de una doctrina reiterada del Tribunal Supremo, que ha servido de base a pronunciamientos del Tribunal Económico-Administrativo Central, por lo que se considera oportuno efectuar las siguientes afirmaciones:

- Con carácter general, la división de la propiedad horizontal y la adjudicación de los pisos a cada comunero constituyen actos jurídicos diferenciados, que deben originar liquidaciones independientes por el gravamen de Actos Jurídicos Documentados.

- Cuando la división horizontal va seguida, sin solución de continuidad, de la adjudicación de los diferentes pisos a los miembros de la comunidad de propietarios, produciéndose en un mismo acto jurídico, no resulta posible gravar por ambos conceptos, puesto que la división horizontal constituye un antecedente inexcusable de la división de la cosa común.

En el supuesto planteado, si efectivamente la división de la propiedad horizontal y la adjudicación de los pisos y locales a los comuneros se realizó, sin solución de continuidad, en



un solo acto jurídico resulta posible girar una sola liquidación por el gravamen de Actos Jurídicos Documentados”.

Igualmente, la misma doctrina fundamenta la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 21 de julio de 1999, así como las sentencias de varios Tribunales Superiores de Justicia como el de Andalucía, (en sentencia de 30 de abril de 2000), de Madrid, (sentencias de 26 de enero y 9 de febrero de 2007) y de Castilla y León, (en sentencia de 27 de marzo de 2009), y de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en sentencia de 27 junio de 2000.

En consecuencia y en lo concerniente al presente caso, tal y como se ha constatado, el 26 de septiembre de 2009, en un mismo acto, sin solución de continuidad, los referidos intervinientes procedieron a la división horizontal de la finca de la que eran cotitulares, a la disolución del condominio y posterior adjudicación de las fincas resultantes, de forma que en aplicación de la doctrina expuesta, la Administración tributaria al gravar tanto la división horizontal, como la disolución del condominio ha incurrido en un supuesto de doble imposición, cuando debió girar una sola liquidación por el gravamen de Actos Jurídicos Documentados.

b) Base Imponible del Tributo.

Conforme establece el artículo 61.2 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: *“La disolución de comunidades de bienes que no hayan realizado actividades empresariales, siempre que las adjudicaciones guarden la debida proporción con las cuotas de titularidad, sólo tributarán, en su caso, por actos jurídicos documentados”*, (el subrayado es nuestro).

Así, la disolución de la comunidad de bienes tributa como tal disolución, y sólo tributa, en su caso, por Actos Jurídicos Documentados, y no como Transmisiones Patrimoniales.

De esta forma, y según prevé el artículo 69 del citado Reglamento, la Base imponible del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados es, como norma general: *“1. En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa”*, (en el mismo sentido art. 30 Real Decreto Legislativo 1/1993).

En consecuencia, y en aplicación de la normativa expuesta, en el presente caso, la Base Imponible, la cantidad o cosa valuable, es la comunidad de bienes que se disuelve, es decir la



finca tal y como se describe en la escritura notarial gravada, y no la base imponible que se ha considerado, no lo es el valor real de los bienes o derechos, que constituye la base imponible del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Las liquidaciones practicadas con nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y nº XXXXXXXX incurrían en un error al considerar la base imponible, como el valor real comprobado de los bienes o derechos, toda vez que esa es la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y no la base imponible del IAJD, que es por el que se tributa en este caso conforme establece el art. 61.2 del Reglamento.

Concretamente, la liquidación provisional XXXXXXXXXXXXXXXX, de fecha 22 de octubre de 2009 recoge expresamente: “Determinación de la Base Imponible. Por aplicación de los art. 37 ...”, artículo éste que regula la base imponible del ITP, no el de AJD, por lo que las liquidaciones realizadas por el gravamen de la disolución del condominio, considerando como base imponible el valor real de los bienes o derechos no resultan ajustadas a derecho.

2.- Escritura de Obra Nueva.

El artículo 70 del Reglamento del Impuesto, al regular las normas especiales en el ámbito de la Base Imponible del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados establece en su párrafo primero que: “*La base imponible en las escrituras de declaración de obra nueva estará constituida por el valor real de coste de la obra nueva que se declare*”.

A este respecto, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 29 mayo 2009, planteada la cuestión relativa a la correcta forma de valorar a efectos del IAJD, la Base Imponible cuando el contenido de la escritura gravada es el de declaración de obra nueva, se pronunció en los siguientes términos:

“En numerosas sentencias hemos declarado que, de acuerdo con lo establecido en el art. 70 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la base imponible en estos casos estará constituida por el "valor real de coste de la obra nueva", indicando, a este respecto, que la expresión "valor real de coste de la obra" no puede significar otra cosa que lo que debe valorarse es lo que realmente costó la ejecución de la obra, sin que proceda realizar la valoración del inmueble como resultado final de la obra nueva puesto en el mercado, pues no es eso lo que se ha de valorar, sino el coste de ejecución del mismo, conceptos ambos (coste de ejecución frente a valor del inmueble terminado) que no tienen por qué



coincidir, pues por ejemplo en la valoración del inmueble pueden influir factores como la localización del mismo o su uso que no tienen por qué afectar al coste de ejecución”.

La Sentencia continúa: *“Tan clara es la dicción reglamentaria que, realizado un somero análisis sobre las resoluciones dictadas por otros Tribunales Superiores de Justicia, la Sala de instancia observa que, fuera del caso de la Sala de Valladolid, que opta por otra tesis, (sentencia nº 408, de 28 de septiembre de 2007, entre otras), el resto de resoluciones encontradas prueban que muchas otras Salas siguen un criterio semejante a la de Albacete, en el sentido de afirmar que no es lo mismo el valor de un inmueble que el coste de ejecución del mismo, demostrando algunas de tales resoluciones que incluso la propia Administración autonómica así lo consideraba, y citando algunas de ellas resoluciones de la Sala de Albacete para apoyarse en las mismas; así, podemos citar los casos de las Salas de lo Contencioso-Administrativo de Asturias (sentencia 2365, de 29 de diciembre de 2006), La Rioja (382, de 20 de noviembre de 2006), Extremadura (963, 25 octubre 2006), Cantabria (167, 2 marzo 2007), Galicia (641, 30 mayo 2007) y Baleares (549, 15 junio 2007).*

(...) la Sala jamás ha negado, en los casos de declaración de obra nueva, la posibilidad que tiene la Administración de efectuar una comprobación de valores; de lo único que se ha preocupado es de determinar qué es lo que debe comprobarse, cuál es la definición de la base imponible a considerar. Y en esta voluntad de determinación, la Sala ha concluido, atendiendo a la regulación existente, que cuando se trata de una obra nueva lo que se debe valorar no es el inmueble puesto en el mercado, sino, como dice el Reglamento literalmente, el "coste de la obra". (...).

La declaración de obra nueva es un acto jurídico unilateral que tiene por objeto la constancia documental ante Notario de la existencia de una obra nueva, a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad.

Con la declaración de obra nueva se deja constancia de que la edificación está físicamente terminada y de que se ha adquirido el derecho a lo edificado.

La declaración de obra nueva está sujeta a la cuota gradual del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

La base imponible de la declaración de obra nueva venía constituida, en el antiguo Timbre del Estado, por el valor que a la obra nueva se señale en el documento, con exclusión del importe del solar y sin perjuicio de la comprobación reglamentaria (art. 9.4º TR de 3 de marzo de 1960).



Actualmente, el art. 70.1 del Reglamento del ITP y AJD, dispone: "La base imponible en las escrituras de declaración de obra nueva estará constituida por el valor real del coste de la obra nueva que se declare".

Esta norma de determinación de la base imponible en la declaración de obra nueva plantea indudables problemas interpretativos ante la inexistencia de un precepto legal expreso en el que se diga cómo debe calcularse, con lo que, cualquiera que sea la solución que se adopte, a los efectos de fijación de la doctrina legal que se postula por la Administración recurrente, no estará exenta de críticas.

El art. 70.2 del Reglamento establece que en la constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal la base imponible incluirá tanto el valor real de coste de la obra nueva como el valor real del terreno.

Esta especificación de la base imponible en la división horizontal permite entender que cuando sobre un terreno se realiza una construcción que debe incorporarse al Registro de la Propiedad y se requiere la formalización de una escritura de declaración de obra nueva, lo que se gravará será el valor de coste de la obra nueva, pues el terreno ya formaba parte del patrimonio del sujeto pasivo, patrimonio al que se añade la nueva construcción que pasa a ser elemento integrante del inmueble, constituido, a partir de entonces, por el terreno y la construcción. (...)

Ciertamente que la Ley no especifica qué criterios o parámetros deben tenerse en cuenta a la hora de fijar el valor real, pero para el coste de ejecución material, y a efectos del ICIO, la Ley sí establece los que no deben integrarse en él. Ante el silencio de la ley y la previsión reglamentaria de que la base estará constituida por el valor real de coste de la obra, la doctrina mayoritaria se inclina por encontrar suficiente identidad de razón con la regulación del Impuesto sobre Construcciones (art. 102 Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo).

Por otro lado, la Norma 12 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles, a la hora de establecer el valor de las construcciones para el que se utiliza el valor de reposición, se refiere al coste actual de la construcción, como un componente de aquél, y dicho coste actual es el resultado de sumar el coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción. Lo que evidencia que el coste de ejecución no se integra por esas partidas, formando parte únicamente del coste actual.



Así las cosas, la doctrina, en su mayoría, se inclina por considerar, en la misma línea que la tesis sostenida en la sentencia recurrida, que el valor real del coste de la obra al que se refiere el Reglamento IAJD no puede ser otro que el de ejecución material de la obra, porque es el más coherente con la supuesta manifestación de capacidad económica que se pretende gravar en la declaración de obra nueva, que es la incorporación al mundo jurídico de un elemento patrimonial anteriormente inexistente.

Así entendido, nada impide que la normativa del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras sirva para realizar una interpretación integradora de las insuficiencias de la normativa del ITP y AJD en relación con las escrituras de declaración de obra nueva. Y el art. 102.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, establece que "la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material".

El valor real de lo edificado no puede conducir a la valoración del inmueble como resultado final de la obra nueva; no es eso lo que se ha de valorar, sino el coste de ejecución del mismo, conceptos ambos (coste de ejecución frente a valor del inmueble terminado) que no tiene por qué coincidir, pues por ejemplo en la valoración del inmueble pueden influir factores como la localización del mismo o su uso que no tienen por qué afectar al coste de ejecución.

Esta fuera de discusión también que lo que se valora no es una transmisión patrimonial sino un documento notarial, un hecho sujeto no a Transmisiones Patrimoniales sino a Actos Jurídicos Documentados, ya que "el valor del inmueble como tal, con todos sus factores de mercado, será oportunamente valorado cuando acceda a dicho mercado mediante su transmisión". Se trata de un negocio jurídico distinto del traslativo, diríase que de menor entidad y, por lo mismo, merecedor de una tributación más benigna que de si un negocio traslativo de dominio se tratara. En caso contrario, si la base imponible en la declaración de obra nueva absorbiera el beneficio que se espera obtener de la venta de un inmueble en el mercado y que debe ir incorporado al valor real del inmueble en esa operación concreta se terminaría por gravar dos veces la misma manifestación de riqueza, la que se liga a la obtención



de beneficio en el mercado, primero, al incorporarse en la base de Actos Jurídicos Documentados con ocasión de la escritura de declaración de obra nueva y, segundo, al integrarse en el valor real del inmueble en el momento de transmitirse, Ni es lógico, pues son negocios diferentes merecedores de valoraciones también distintas, ni es justo, porque conduce a someter una misma manifestación de riqueza a tributación de un modo consecutivo.

Atendiendo en todo caso a lo establecido para las declaraciones de obra nueva en que el Reglamento lo concreta en el valor real de coste, no se puede llegar a equiparar dicho valor con el valor de mercado, pues el coste para el constructor nunca incluirá el IVA, por su carácter neutro y por tanto repercutible al futuro adquirente, ni el acto que se documenta está gravado por dicho impuesto indirecto, como tampoco el beneficio industrial del constructor supone para él un coste, pues la conjunción de los distintos materiales y el trabajo retribuido al personal a su servicio dará lugar a un producto que incorpora el valor añadido que tiene la obra en su conjunto y del que carece cada elemento por separado empleado en la construcción, y que le permite obtener el beneficio industrial, que sin duda formará parte del valor del inmueble como resultado final de la obra; del mismo modo que en su valor de reposición a efectos de la valoración catastral, y en el valor de mercado -equivalente al valor real- se incluirá el propio Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados por las escrituras de obra nueva y división horizontal, que se ha debido devengar necesariamente con carácter previo a estar en el mercado los bienes que se incorporan al mismo pues precisamente su documentación es imprescindible para incorporarse al tráfico jurídico”.

En el caso que nos ocupa, examinada la liquidación provisional y comprobación de valores realizada en relación con la liquidación del IAJD que grava la escritura de obra nueva se observa que la metodología empleada por la Administración ha sido el método del artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, de precios medios de mercado, “utilizando los valores unitarios contenidos en las tablas vigentes a la fecha de devengo del impuesto”, (los mismos utilizados en las liquidaciones realizadas por los conceptos de división horizontal y disolución de condominio), de tal forma que lo que realmente se realiza es una valoración del inmueble como resultado final de la obra puesta en el mercado, y no una valoración de lo que realmente costó la ejecución de la obra, contraviniendo así el tenor literal del artículo 70 del Reglamento, en los términos expuestos por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 29 de mayo de 2009.



En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

Que se lleven a cabo las actuaciones necesarias y se inicien los trámites legales pertinentes para proceder, en los términos prevenidos en el artículo 219 de la vigente LGT y 10 a 12 del Reglamento General de Revisión en vía administrativa (RD 520/2005), a la revocación de las liquidaciones: n° XXXXXXXXXXXXX, girada a nombre de AAAAAAAAAAAAAA por la disolución de comunidad; n° XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, girada a nombre de BBBBBBBBBBBB por la división horizontal; y n° XXXXXXXXXXXXX a nombre de AAAAAAAAAAAAAA por la obra nueva, toda vez que su tramitación no se ha ajustado a la normativa vigente en los términos descritos.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma por parte del órgano que corresponda de la Consejería de Hacienda en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Fdo.: Javier Amoedo Conde